

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning B: 1. Råd i dør mod nordvest 2. Råd i bundrammen 3. Kæntrede facadebjælker ved vindue mod syd 4. Udposning af facade mod syd 5. Rådsråder i tag 6. Rådsråder i gulv i nordvestlige hjørne
Klagers påstand:	Henholder sig til skrivelser af xx.xx. 2006, xx.xx. og xx.xx. 2007.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henholder sig til skrivelser af xx.xx. og xx.xx. 2007 BB gør gældende, at rådsråderne på døren er dækket af registreringen under pos. 4.1 Døre: <i>K2, Døre under begyndende delaminering.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet men tørt, 2 grader
Øvrige forhold:	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Råd i dør mod nordvest	Det kan konstateres, at der er nedbrudt træ helt forneden i begge sidekarme og forneden i indfatningerne.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at træværket har været opfugtet gennem en længere periode, og dette har forårsaget rådskaderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er i tilstandsrapporten (TR) registreret en skade under punkt 4.1: <i>K2, Døre under begyndende delaminering.</i> Det er skønsmandens vurdering, at udtrykket "delaminering", kan anvendes ved en dørrammen eller karm, der er limet sammen af flere mindre/smaller stykker træ, som ved dobbeltdøren mod syd, og hvor der er sket svigt i limsamlingerne. Den aktuelle dør er ikke udført af limtræ, men af almindeligt rammetræ og karmtræ af "fuldtræ". Det er derfor skønsmandens vurdering, at registreringen ikke er retvisende og dækkende for døren der klages over, men alene for dobbeltdøren mod syd.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af dør vurderes at koste Kr. 12.000,00
Ad1. Forbedringer:	Døren vurderes at være den oprindelige fra 1965. Forbedringsdelen vurderes til Kr. 9.000,00
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Råd i bundrammen	Steder med mindre angreb af råd: 1. Under døren mod nord 2. Ved hjørnet mod nordvest 3. Ved dobbeltdør mod syd. 1: Under samme dør som nævnt i klagepunk 1, kan der konstateres angreb af råd i fodremmen under begge sider af dørkarmen. Skaden er delvis dækket af et eternitskørt, men der er en synlig vandret del af remmen på ca. 3 cm over eternitskørtet (klager har fjernet skørtet, men det var muligt at genplacere den fjernede del på dets oprindelige plads, se foto) Det vurderes at eternitskørtet har dannet stop for vandstrømmen ned over døren, og over tid er der opstået råd i bundremmen. 2: Der er anvendt en bladsamling af bundremmen ved hjørnesamlingen. Øverste del af bladet er nedbrudt, godt hjulpet på vej af mus, der via dette hul har haft adgang til køkkenskabet lige inde bag ved. 3: Under højre side (set inde fra) af dobbeltdøren mod syd kan der konstateres rådskaade i oversiden af fodremmen på en strækning af ca. 15-20 cm fra dørkarmen. På gulvet er monteret en fejelliste, der på den sidste ½ meter før døren gaber fra 0,5 til 1,5 cm, så man kan føre et stikinstrument ned og tjekke fodremmen under gulvet.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at rådskaaderne er opstået over lang tid, og var tilstede ved gennemgangen forud for tilstandsrapporten. Skaderne ved døren mod nord og ved hushjørnet mod nordvest vurderes at kunne ses og burde være registreret. Skaden ved dobbeltdøren mod syd er ikke åbenbar, og vurderes til at være en skjult skade. (Se også klagepunkt 4)

Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at eternitpladen under døren kræver særlig opmærksomhed fra BB's side, da en udenpå liggende eternitplade vil opsamle fugt og dermed er der nærliggende risiko for skader. Skaden på hjørnet burde ligeledes være registreret. BB har fremlagt foto der viser at stedet ikke var afdækket.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er tale om mindre råds-kader, som kan repareres ved at udluse med nyt træ omkring skadestederne, og behandle med træbeskyttelse. Skade 1 og 2 vurderes at kunne repareres for Kr. 3.000,00 Skade 3 kan repareres for Kr. 2.000,00, dog Kr. 1.000,00 hvis det sker i forbindelse med udbedring af klagepunkt 4.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Kæntrede facadebjælker ved vindue mod syd	Klagepunktet er frafaldet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Udposning af facade mod syd	Til højre for dobbeltdøren mod syd (set udefra), er den nederste del af facaden forskubbet udad. I forhold til en lodlinie er facaden forskubbet ca. 3,0 cm på en højde på ca. 80 cm. Skævheden ses både inde og ude. Udvendig er der bag indfatningen forsøgt tætnet med fugebånd, men på grund af stivhed i fugebåndet og manglende vedligeholdelse, er stedet utæt, og der kan trænge vand ind ved slagregn. Hvilket formentlig er årsagen til råd i fodremmen, se klagepunkt 2, underpunkt 3.
Ad 4. Konklusion:	Der vurderes at på grund af manglende fastholdelse af bjælkeenderne i dørhullet, er der sket en vridning af bjælkerne.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i TR, da det vurderes at der er nærliggende risiko for indtrængning af fugt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	For at opnå tilstrækkelig stabilitet og stivhed i facaden, er det nødvendigt at montere en fast ramme omkring dobbeltdøren, hvortil facaden fastgøres. De nederste ca. 10 stk. facadebjælker udskiftes på strækningen hen til nærmeste tværvæg. Arbejdet vurderes at kunne udføres for Kr. 6.500,00.
Ad. 4. Forbedringer:	Det vurderes, at det er en forbedring at montere en fast ramme omkring dørhullet. Forbedringen udgør Kr. 1.600,00
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Rådskader i tag	Tagpap er udført på underlag af tagbrædder. Ved begge hjørner mod øst er der nedbrudt træ i udhænget på det yderste underbræt, og stedvis langs tagfoden mod nord. På nordsiden er der nedbrudt træ i hele kantlisten (ca. 2x3 cm) der er monteret for enden af underbrædderne og danner underlag for ombuk af tagpappen. KK har fjernet et dækbræt lige over tagrenden, der var fastgjort til tagkanten med afstandsklodser.
Ad 5. Konklusion:	Gennem årene har fugt bevirket at kantliste og enderne på underbrædderne er nedbrudte. Det fjernede dækbræt har opsamlet blade og medført at udtørring ikke har fundet sted i tilstrækkelig omfang.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er registret under 8.5 Udvendigt træværk ved tag: <i>K3, Dækbræt ved tagrende delvis lukket mellem tagflade og brædt af løst materiale som derved hindre vandgennemstrømning.</i> En noget upræcis tekst, men karakteren og indholdet i teksten giver oplysning om, at der er tale om en kritisk skade, og at bygningsdelen vil svigte indenfor overskuelig tid og medføre skader på andre bygningsdele (underbrædder og kantliste). Det er skønsmandens vurdering, at tilstandsrapporten er retvisende, men BB kunne mere fyldestgørende, have registreret de aktuelle rådskader på underbrædder og kantliste, og givet karakteren K2.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af kantliste og enkelte underbrædder vurderes at koste Kr. 15.000,00
Ad. 5. Forbedringer:	Vurderes til 80%, svarende til Kr. 12.000,00
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Rådskeer i gulv i nordvestlige hjørne	I forrummet og ud mod gavlen mod vest, er der et mindre angreb af råd i endetræ på gulvbrædderne. Parterne er enige om, at der var placeret et åbent køkkenbord over dette sted.
Ad 6. Konklusion:	Der er tale om et rådanqreb i mindre omfang. I tilstandsrapporten er steder registreret som utilgængeligt.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der på side 4, under bemærkninger punkt 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges, registreret følgende: <i>Forgang litra B med en del opmagasinering.</i> Det er skønsmandens vurdering at skaden har været skjult.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 1000,00 - 2.000,00
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bem.